ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA
VICEPRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Referitor la: demararea procedurii de achiziționare a proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișteа, str. Joseni nr. 447, județul Alba

Având în vedere:

- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 557, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b, c, d, alin. 4, lit. a, alin. 7, lit. c, alin. 14, art. 198, art. 354 – 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin. 1, lit. a Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- anunțul domnului doctor Chicea Lucian, în calitate de administrator și unic acționar al S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., privind vânzarea proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișteа, str. Joseni nr. 447, județul Alba, înregistrat la Primăria comunei Sălișteа cu nr. 493 din 31.01.2022,

în temeiul prevederilor art. 136, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1. Aprobarea demarării procedurii de achiziționare a proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișteа, str. Joseni nr. 447, județul Alba, cu o suprafață construită de 282 mp și o suprafață a terenului de 1086 mp, proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., înscrisă în CF nr. 70909 Sălișteа, nr. cad. 120/2, top. 722/1/2/2.

Art. 2. Aprobarea *studiului de oportunitate*, conform **anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 3. Aprobarea *raportului de evaluare* întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, cu privire la proprietatea imobiliară – dispensar uman și teren aferent din satul Săliștea, str. Joseni nr. 447, județul Alba, conform **anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 4. (1) Aprobarea prețului maximal prevăzut în raportul de evaluare, de 194.500 lei, ca preț de pornire descrescător a negocierii.

(2) Prețul de achiziție al imobilului – dispensar uman și teren aferent – nu va depăși valoarea prevăzută în raportul de evaluare.

(3) Prețul de cumpărare a imobilului, rezultat în urma negocierii, va fi supus aprobării Consiliului Local Săliștea.

(4) Finanțarea cheltuielilor pentru cumpărarea imobilului se va realiza din sume alocate de la bugetul local.

Art. 5. (1) Aprobarea constituirii unei comisii de negociere privind cumpărarea imobilului menționat la art. 1, din a cărei componență vor face parte domnul consilier local _____, precum și salariați ai Primăriei comunei Săliștea.

(2) Constituirea și organizarea comisiei de negociere se vor face prin dispoziția primarului.

Art. 6. Rezultatul negocierii se consemnează într-un proces-verbal de negociere, semnat de către părți și se prezintă spre dezbatere și aprobare Consiliului Local Săliștea.

Art. 7. Aprobarea procedurii de achiziție, conform **anexei nr. 3**, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 8. După adoptare hotărârea poate fi contestată conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 9. După adoptare hotărârea se va comunica, prin grija secretarului general, primarului comunei, compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săliștea, S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., pentru ducere la îndeplinire şi Instituţiei Prefectului - judeţul Alba.

INIŢIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIŞTEA

ANEXA NR. 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. Legislație aplicabilă

- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 557, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b, d, alin. 4, lit. a, alin. 7, lit. c, alin. 14, art. 198, art. 354 – 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin. 1, lit. a Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

2. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie cumpărat

Obiectul cumpărării îl reprezintă proprietatea imobiliară – dispensar uman și teren aferent din satul Săliștea, str. Joseni nr. 447, județul Alba, cu o suprafață construită de 282 mp și o suprafață a terenului de 1086 mp, proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., înscrisă în CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top. 722/1/2/2.

- utilități: energie electrică, apă-canal, gaze și telefonie;
- caracteristici urbanistice: imobilul este situat în intravilan;
- calitatea zonei: foarte bună;
- amplasamentul: este învecinat cu imobile aparținînd comunei Săliștea.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de restituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 -22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini şi nu fac obiectul vreunui litigiu.

Conform raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a fost stabilită o valoare de piață totală a imobilului de 194.500 lei.

Evaluarea a fost realizată la solicitarea comunei Săliștea, în scopul estimării valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea cumpărării.

3. Scopul elaborării studiului de oportunitate

În vederea utilizării imobilului la potențialul maxim și atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Săliștea, este oportun să fie cumpărat și ulterior valorificat prin închiriere.

4. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea cumpărării

Din punctul de vedere al autorității publice locale se identifică trei componente

majore care justifică inițierea procedurii de cumpărare și anume:

- aspecte de ordin economic;
- aspecte de ordin financiar;
- aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic, prețul imobilului este prețul pieței practicat vânzării / cumpărării construcțiilor / terenurilor pe piața liberă din comuna Săliștea.

Din punct de vedere financiar, prin hotărârea Consiliului Local Săliștea nr. 9 din 11.02.2022 privind aprobarea bugetului local al comunei Săliștea, județul Alba și a programului de investiții, pe anul 2022, sumele au fost identificate și planificate în vederea unei posibile cumpărări a imobilului.

Din punct de vedere social concesionarea / închirierea imobilului va duce la ocrotirea sănătății cetățenilor comunei Săliștea.

5. Nivelul maxim al prețului de cumpărare

Conform raportului de evaluare întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, a fost stabilită o valoare de piață totală a imobilului de 194.500 lei.

Valoarea de cumpărare se va stabili prin negocierea directă cu proprietarul / vânzătorul, va fi aprobată prin hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită din bugetul local.

Modul de achitare al prețului cumpărării, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare.

6. Procedura utilizată

În vederea cumpărării se va recurge la procedura „negociere directă". După însușirea raportului de evaluare și aprobarea studiului de oportunitate prin hotărâre a Consilului Local, se va întocmi un proces-verbal al comisiei de negociere care va fi aprobat tot prin hotărâre de consiliu.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

Comisia de negociere își va desfășura activitatea până la întocmirea procesului-verbal privind acceptarea / refuzul prețului de vânzare-cumpărare, ce va fi supus spre aprobare Consiliului Local.

În funcție de rezultatele acesteia și după adoptarea hotărârii Consiliului Local, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului, la un birou notarial.

INIȚIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
„DISPENSAR UMAN ȘI TEREN AFERENT SĂLIȘTEA"

Adresa:	**Sălișstea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba**
Proprietar:	**S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L.**
Solicitant:	**COMUNA SĂLIȘTEA**
Destinatar:	**COMUNA SĂLIȘTEA**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

- Februarie 2022 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar uman și teren aferent" situat în Sălișteа, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Sălișteа, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, aflat în proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Construcțiile aferente proprietății evaluate sunt: Dispensar uman tip P având Sc = 282 mp, iar terenul aferent este în suprafață de 1.086 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este cumpărarea de către beneficiar.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării ;* (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului - conține* opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a imobilului „Dispensar uman și teren aferent" situat în Sălișteа, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Sălișteа, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, aflat în proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., este de:

194.500 lei, echivalent 39.323 euro

la cursul valutar de 4,9462 lei/EUR, valabil pentru 07.02.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea nu conține T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor si metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CUGIR
07.02.2022

Evaluator:

[redacted]

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si destinatarul raportului
1.2 Prezentarca clientului
1.3 Prezentarea proprietarului
1.4 Dreptul de proprietate
1.5 Baza de evaluarc. Tipul valorii estimate
1.6 Data estimării valorii
1.7 Inspecția propietății
1.8 Moneda raportului
1.9 Standardele aplicate
1.9 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)
1.11 Clauza de nepublicare
1.12 Responsabilitatea față de terți
1.13 Ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
2.2 Descrierea proprietății imobiliare
2.3 Cea mai buna utilizare
2.4 Analiza pieței imobiliare
2.5 Abordări in evaluare
2.5.1 Abordarea prin cost

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării
3.2. Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Anexe: Fişe de calcul
Fotografii
Oferte şi surse de informare
Documente

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certific faptul că afirmaţiile prezentate şi susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare şi nu am nici un interes personal şi nu sunt părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacţii.

Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliara supusă evaluarii a fost inspectata personal de catre evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cererc) şi verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

ec. Bişboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul „Dispensar uman și teren aferent" situat în Săliștea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, aflat în proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Construcțiile aferente proprietății evaluate sunt:

- Dispensar uman tip P având Sc = 282 mp;

Terenul aferent este în suprafață de 1.086 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este cumpărarea de către beneficiar, în lucrarea de evaluare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 100 – Cadru General.

Prezentul raport de evaluare se adresează COMUNEI SĂLIȘTEA în calitate de client și de destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA are sediul social în localitatea Săliștea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, având Codul de Înregistrare Fiscală 4562001.

1.3 Prezentarea proprietarului

Proprietar este S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L. cu sediul în municipiul Sebeș, Bulevardul Lucian Blaga, bl. 95 ap. 12, jud. Alba, înregistrată la ORC sub nr. J1/219/21.03.2012, având CUI 29946300.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra activului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 70909 Săliștea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, proprietar CABINET MEDICAL GENERAL CHICEA I. LUCIAN Intabulare, drept de proprietate cu titlu cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, Contract de vânzare-cumpărare nr. 2249/2007.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare. El este considerat integral și nerestrictiv.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**.

Valoarea justă. „Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării". Conform *SEV 104 – Tipuri ale valorii* **valoarea justă** este „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării".

Datorită faptului că date de piață relative la bunuri similare (ca amplasare și caracteristici) celor de evaluat nu sunt disponibile pe piață ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe, mai ales luând în considerare faptul că piața imobiliară în zonă este o piață inactivă cu tranzacții sporadice și pentru proprietăți de mici dimensiuni, proprietăți ce nu pot fi asimilate celor de utilitate publică.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că bunurile imobile evaluate nu alcătuiesc o proprietate imobiliară compactă și sunt imposibil de cuantificat beneficiile aduse de către acestea, majoritatea proprietăților fiind folosite pentru servicii de utilitate publică și nu ca unități generatoare de profit (furnizare apă, servicii de salubritate, asistență socială, etc.).

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al activelor evaluate așa cum este acesta definit în standardele ANEVAR.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi, fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Cost de reconstruire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substitut, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. *Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață sau valoarea justă.*

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 07.02.2022, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspecția proprietății a fost realizată în 07.02.2022 în prezența reprezentanților proprietarului. Evaluarea a fost realizată în cursul lunii februarie 2022.

1.7 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 07.02.2022 în prezența reprezentanților proprietarului. S-au identificat imobilele, căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, ș.a.m.d.

Nu s-au efectuat măsurători ale construcțiilor de pe teren, suprafața acestora fiind preluată din extrasul CF și planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale proprietății subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la activele evaluate și s-au realizat fotografii ale acestora.

1.8 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata în EUR si LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9462 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.9 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare a fost luat în considerare Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022:

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.10 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piață*** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului și a zonei de amplasare a acestuia;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de către reprezentanţii clinetului, respectiv:
  - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului: extras CF, releveu;
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
  - Metodologia de evaluare a proprietăţilor imobiliare - ANEVAR;
  - *Cataloagelor de reevaluare* ediţia 1964;
  - Cursul de referinţă al monedei naţionale;
  - Publicaţii privind piaţa imobiliara.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

1.11 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţiala sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.12 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 1.1. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

1.13 Ipoteze şi ipoteze speciale

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii clientului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Suprafeţele aferente construcţiilor şi terenului au fost preluate din extrasul CF;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentanţii proprietarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa şi condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprictăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcţiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/ refacere a construcţiilor în funcţie de dimensiunile (suprafaţa construită sau desfăşurată, lungime ş.a.) fiecărui element constructiv analizat şi deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piaţă se bazează pe analiza comparativă a proprietăţii de evaluat cu proprietăţi similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacţiilor efective cu proprietăţi care sunt ofertate spre vânzare, luând in considerare elementele de comparaţie. La data evaluării nu sunt date suficiente despre tranzacţii sau oferte cu imobile similare sau cel puţin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru estimarea valorii de piaţă s-a optat pentru metoda costului de înlocuire net.

2.2 Descrierea proprietăţii imobiliare

Imobilul evaluat este situat în Săliştea, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar şi câteva spaţii de producţie şi comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat, prin intermediul curţii căminului cultural. Zona de amplasare dispune de utilităţi – energie electrică, apă-canal, gaze şi telefonie.

Proprietatea evaluată este formată din:

- Dispensar uman tip P având Sc = 282 mp;
- Teren aferent cu suprafaţa de 1.086 mp;

Prezentarea mai detaliată a acestora cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării şi anexele la aceasta.

2.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizata uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ţinând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat, este cea de *Dispensar uman*. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

2.4 Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc.;
- ✓ în general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu bani cash, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată;
- ✓ sprc deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale;
- ✓ cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea şi restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite în pieţe mai mici, specializate, numite sub-pieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

Imobilul evaluat este situat în Sălişteа, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, zonă preponderent agricolă, cu terenuri libere cultivate, dar şi câteva spaţii de producţie şi comerciale în apropiere. Proprietatea are acces dintr-un drum asfaltat, prin intermediul curţii căminului cultural. Zona de amplasare dispune de utilităţi – energie electrică, apă-canal, gaze şi telefonie.

Piaţa imobiliară specială cuprinde proprietăţi cu design unic sau proprietăţi a căror utilizare este limitată numai la scopul iniţial (şcoli, grădiniţe, clădiri publice, aeroporturi, gări, drumuri, parcuri, cimitire, etc.)

Piaţa privind activele evaluate face parte tocmai din această piaţă imobiliară specială pentru care nu există o piaţă în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informaţii în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările şi diferenţele dintre proprietăţi şi tranzacţii care influenţează valoarea şi care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioada de timp.

Existenta ofertei la un anumit moment, la un anumit preţ şi într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Au fost analizate nivelul şi evoluţia preţurilor de tranzacţionare percepute de piaţă şi pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piaţă delimitat (localitatea Sălişteа). În urma analizei intervalele de ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona de amplasare sau din zone similare acesteia, este în plaja 5,0 – 7,0 euro/mp, în funcţie de amplasare, dimensiuni, utilităţi şi posibilităţi de utilizare.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa de cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze în funcţie de schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca şi *nivel* (număr de cereri) cât şi ca şi *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (şi cel cantitativ şi cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investiţional general şi în cel imobiliar în special.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potenţială sunt costurile destul de ridicate ale finanţării şi riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiţionale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanţiale.

Echilibrul pieţei. Previziuni

Proprietatea imobiliară supusă evaluării face parte din piaţa imobiliară specială pentru care nu există o piaţă în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informaţii în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările şi diferenţele dintre proprietăţi şi tranzacţii care influenţează valoarea şi care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară. Având în vedere cele mai sus menţionate precizăm faptul că în aceste condiţii nu poate fi stabilit un raport între cererea şi oferta pentru astfel de active.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii rămase actualizate a construcţiei (în funcţie de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **februarie 2022.**

Aplicarea acestei metode implică următorii paşi:

1. Determinarea valorii actualizate;
2. Estimarea deprecierii acumulate;
3. Determinarea valorii rămase actualizate a clădirii prin scăderea deprecierii acumulate din valoarea de reconstrucţie.

Evaluarea construcţiilor s-a realizat conform *Metodologiei pentru evaluarea clădirilor şi construcţiilor speciale din grupele 1 şi 2* – indicativ GV-0001/0-95 – aprobat M.L.P.A.T. cu ordinul 32/N/16.10.1995, de asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri şi 2 construcţii speciale) şi în care se prevede ca în lipsa documentaţiei tehnico-economice de execuţie, evaluarea prin valoarea de reconstrucţie determinată pe baza *Cataloagelor de reevaluare* ediţia 1964 – este cea mai indicată metodă.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucţie a fiecărei construcţii cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare* la nivelul preţurilor din 01.01.1965,
2. Actualizarea valorii de reconstrucţie la preţul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienţi de indexare elaborat de Corpul Experţilor Tehnici în colaborare cu M.L.P.A.T.

2.5.2 Determinarea costului de reconstrucţie

Cost de reconstruire *- reprezintă costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcţiei evaluate, utilizând aceleaşi materiale şi tehnici, aceleaşi standarde şi normative de execuţie şi înglobând toate deficienţele funcţionale din supradimensionare etc. ale construcţiei subiect.*

Această valoare s-a stabilit pe baza documentaţiei pusă la dispoziţie de către beneficiar şi a inspecţiei şi măsurătorilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorilor unitare şi totale a fiecărui obiect de construcţii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiect care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la faţa locului prin efectuarea de măsurători pe teren şi stabilirea dotărilor şi instalaţiilor precum şi stabilirea stării tehnice a clădirii şi a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din subgrupele aferente grupei 1 *Construcţii* - din clasificarea aprobată prin HG 2139/2004;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare şi se determină valorile unitare de reconstrucţie, pe total şi pe categorii de lucrări precum şi corecţiile datorate abaterilor faţă de prevederile din fişele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară şi totală la nivelul de preţuri de catalog din 01.01.1965, se actualizează la valoarea de reconstrucţie cu coeficienţi M.L.P.A.T. care sunt publicaţi trimestrial.

2.5.3. Estimarea deprecierii acumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie ce poate apare din cauze **fizice**, **funcţionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică şi apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire şi cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidenţiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.;
- **neadecvare funcţională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al stilului, dimensiunilor sau instalaţiilor şi echipamentelor ataşate;
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietăţii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăţii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanţarea etc.

În situaţia activelor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea lor, respectiv uzura fizică, neadecvarea funcţională şi deprecierea din cauze externe.

Neadecvarea funcţională se aplică pentru unele din active în funcţie de supradimensionările şi posibilităţile de reconversie pentru activele ce nu vor mai putea funcţiona în scopul pentru care au fost construite iniţial şi evaluate ca atare.

Deprecierea din cauze externe se aplică în majoritatea cazurilor, depreciere care afectează valoarea de înlocuire a clădirilor este datorată atât condiţiilor specifice zonei (piaţă inactivă cu puţini cumpărători probabili). Starea tehnică precară a imobilelor şi amplasarea în general în zone cu reputaţie proastă induc de asemenea o depreciere suplimentară de ordin psihologic asupra potenţialilor cumpărători.

Valoarea rămasă se stabileşte prin diminuarea valorii de reconstrucţie cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice - stabilită de Normativul P 135/1999 elaborat de M.L.P.A.T. şi pe baza observaţiilor făcute pe teren de către evaluator, precum şi cu pierderea de valoare datorită deprecierilor din cauze externe şi, în cazul unor obiective degradate puternic sau lipsite de utilitate, s-a procedat la deprecierea din cauze funcţionale a valorii (neadecvare funcţională).

Gradul de uzură fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistenţă, anvelopa (închideri, compartimentări şi învelitoare), finisaje şi instalaţii, gradul de uzură total fiind obţinut prin ponderea uzurii fiecărei componente în funcţie de ponderea valorică a fiecăreia în valoarea totală, conform Normativului P 135/1999 (avizat de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 85/N/1999).

Uzurile pe componente au fost estimate ţinând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viaţă consumată estimată pentru structura de rezistenţă;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora şi durata de viaţă normată a lor;
- starea instalaţiilor, durata de viaţă, nivelul de reparaţii sau înlocuire, datele executării acestor lucrări.

Deprecierea rezultată a fost determinată prin aplicarea coeficientului global de *uzură fizică* rezultat din ponderarea elementelor componente la valoarea de reconstrucţie a clădirii şi apoi aplicarea în cascadă a celorlalte tipuri de depreciere estimate, respectiv *neadecvarea funcţională* şi *deprecierea din cauze externe.*

4.1.4. Estimarea valorii rămase prin metoda costului de înlocuire net

Valoarea rămasă actualizată pentru active s-a obţinut prin aplicarea deprecierii reale constatate la valoarea de reconstrucţie.

Valoarea rămasă actualizată a activelor (inclusiv valoarea terenului) este de:

$$V_{costuri} = \mathbf{194.523\ lei}$$

În anexe se găsesc fişele tehnice ale construcţiilor, în care sunt prezentate descrierea, valoarea de reconstrucţie, deprecierile care afectează construcţiile şi valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire, consideraţii privind starea fizică actuală a fiecărei construcţii, fotografii reprezentative ale imobilelor, precum şi fişa de evaluare a terenului.

Valoarea anterior prezentată este dată de valoarea totală a proprietăţilor componente prezentate sintetizat în cadrul anexelor *„Centralizator valori"*.

3. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Imobilul „Dispensar uman şi teren aferent" situat în Sălişte, str. Joseni, nr. 447, jud. Alba, înscris în extrasul CF nr. 70909 Sălişte, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp, Dispensar uman – 282 mp, aflat în proprietatea S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, a fost evaluat după cum urmează:

Valoarea obtinută în urma evaluării prin metoda costului de înlocuire net = **194.523 lei**

3.2. Opinia evaluatorului

Având in vedere poziţia imobilului, datele de pe piaţă despre tranzacţii similare şi ţinând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este că **valoarea de piaţă** a imobilului este dată de metoda costului de înlocuire net (rotunjită la sute de lei) şi anume:

194.500 lei, echivalent 39.323 euro

la cursul valutar de 4,9462 lei/EUR, valabil la 07.02.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la imobilul obiect al evaluării;
- Valoarea cuprinde şi preţul terenului aferent construcţiilor;
- Valoarea nu conţine T.V.A;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului;
- Valoarea este o predicţie.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management" și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.

ANEXE

FIŞA DE EVALUARE A TERENULUI

CF nr. 70909 Săliştea, nr. cad. 120/2, top: 722/1/2/2 – teren intravilan – 1.086 mp

Metoda comparaţiei directe

Terenul de evaluat are următoarele caracteristici: teren intravilan în suprafaţă de 1.086 mp cu lăţime de aproximativ 26 m, formă neregulată, ocupat parţial de construcţii, cu topografie plană, cu drepturi de proprietate depline, cu acces restricţionat (prin intermediul curţii căminului cultural), amplasat în zonă cu utilităţile necesare (reţele de energie electrică, apă-canal, gaze şi telefonie), acces auto la drum asfaltat.

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparaţie (Drepturi de proprietate, Restricţii legale, Condiţii de Finanţare, Condiţii de Vânzare, Condiţii ale Pieţei, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate, Acces), Dotare cu Utilităţi şi Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacţiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute (procentual).

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Sălișstea CF 70909	Tărtăria	Blandiana	Pianu de Sus
Data	07.02.2022	03.11.2021	05.10.2021	13.10.2021
Suprafața (mp)	1.086	1.674	800	4.600
Preț de vânzare (eur/mp)		8	9	4,00
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		8,00	9,00	4,00
Restricții legale	Acces restricționat (curte cămin cultural)	Nu sunt (-15%)	Nu sunt (-15%)	Nu sunt (-15%)
Corecții		-1,20	-1,35	-0,60
Preț corectat		6,80	7,65	3,40
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,80	7,65	3,40
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,80	7,65	3,40
Condițiile pieței	07.02.2022	nov. 21-ofertă (-10%)	oct.21-ofertă (-10%)	oct.21-ofertă (-10%)
Corecții		-0,68	-0,77	-0,34
Preț corectat		6,12	6,88	3,06
Localizare	Sălișstea CF 70909	Mai slab (5%)	Similar (0%)	Mai slab (25%)
Corecții		0,31	0,00	0,77
Preț corectat		6,43	6,88	3,83
Formă	Neregulată	Regulată (-5%)	Regulată (-5%)	Neregulată (0%)
Corecții		-0,32	-0,34	0,00
Topografie	Plană	Plană (0%)	Plană (0%)	În pantă (20%)
Corecții		0,00	0,00	0,77
Raport dimensiuni (L/l)	1.086 mp, lățime 26 ml	1.674 mp, front 21 m (0%)	800 mp, front 12 m (0%)	4.600 mp, front 17 m (15%)
Corecții		0,00	0,00	0,57
Acces	stradă asfaltată	stradă asfaltată (0%)	stradă asfaltată (0%)	stradă asfaltată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,11	6,54	5,17
Utilități disponibile	Utilități (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie)	Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie) (0%)	Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie) (0%)	Utilități la gard (energie electrică, apă-canal, telefonie) (5%)
Corecții		0,00	0,00	0,26
Preț corectat		6,11	6,54	5,43
Cea mai bună utilizare	Utilitate publică	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)	Rezidențial (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,11	**6,54**	5,43
Corecție totală netă		-1,89	-2,46	1,43
% corecții nete		-23,63%	-27,33%	35,75%
Corecție totală brută		2,51	2,46	3,31
% corecții brute		31,38%	**27,33%**	82,75%

Aplicând algoritmul de calcul/ ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare in jurul valorii de 32,35 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului este:

$\mathbf{V_{teren}}$ = 32,35 lei/mp x 1.086 mp ≅ **35.132 lei**

[redacted]

Centralizator valori - abordarea prin costuri

Nr. crt.	Denumire	Suprafață (mp)	Valoare de înlocuire (lei)	Grad de depreciere	Valoare rămasă actualizată (lei)	Valoare rotunjită (lei)
1	Clădire dispensar uman Sălișstea	282	796.955	80%	159.391	159.400
2	Teren aferent	1.086	35.132		35.132	35.100
	TOTAL		**832.087**		**194.523**	**194.500**

Întocmit:
ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR

[redacted]

FIŞA Nr. 1

1. OBIECTUL

Clădire dispensar uman Săliştea
Catalog de reevaluare nr. 118
Fişa nr. 3

Nr. inventar	-
Data PIF	-
Vechime ani	-

2. DATE CONSTRUCTIVE

Suprafaţa construită (mp)	282
Înălţime pe nivel (m)	3
Număr nivele	1
Suprafaţă desfăşurată (mp)	282

DESCRIERE

a) Partea de construcţii

Infrastructura	fundaţii din piatră şi beton continue sub ziduri
Suprastructura	zidărie din cărămidă
Planşeu	lemn cu tencuieli aplicate/ plăci rigips
Acoperiş	şarpantă lemn, învelitoare ţiglă
Închideri şi compartimentări	zidărie din cărămidă
Finisaje exterioare	tencuieli drişcuite, zugrăveli simple
Finisaje interioare	tencuieli drişcuite şi gletuite, zugrăveli simple, faianţă în băi
Pardoseli	mozaic, beton sclivisit, parchet
Tâmplărie	lemn, PVC cu geam termopan

b) Instalaţii

Electrice	iluminat incandescent/ fluorescent
Sanitare	apă - canal
Încălzire	CT proprie pe gaze/ sobe pe lemne

3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL

3.1. Suprafaţa utilă (mp)	282
3.2. Înălţime	3,0
3.3. Volum	-
3.4. Diferenţă înălţime	-0,3

4. CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

4.1. Valoarea unitară (lei/mp)	1.010
Construcţii (lei/mp)	850
Instalaţii electrice (lei/mp)	50
Instalaţii sanitare (lei/mp)	110
Instalaţii încălzire (lei/mp)	60
Corecţii de înălţime (lei/mp)	-30
Alte corecţii conform catalogului (lei/mp): *pt. finisaje inferioare -30 lei/mp	-30
TOTAL	1.010
4.2. Valoarea totală (lei)	284.820
Construcţii	222.780
Instalaţii	62.040
TOTAL GENERAL la 01.01. 1965 (lei)	284.820
4.3. Indice total de actualizare de la 01.01.1965 la 07.02.2022	2,7981
4.4. Valoarea de înlocuire actualizată (lei)	796.955

Valoarea unitară de înlocuire (lei/m2) 2.826

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ

Condiţii de exploatare	normale
Vechime ani	
Starea tehnică	satisfăcătoare
5.1. Gradul de uzură fizică	65%
Structura de rezistenţă	65%
Închideri, compartimentări, învelitoare	60%
Finisaje	65%
Instalaţii	70%
5.2. Neadecvare funcţională	
5.3. Depreciere din cauze externe	15%
Grad de uzură total cumulat	80%

6. VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ (lei) **159.391**

Valoarea unitară rămasă (lei/mp) 565

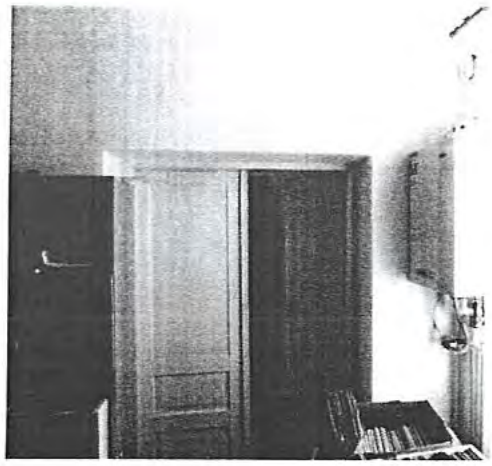
7. CONSIDERAŢII PRIVIND STAREA CLĂDIRII:

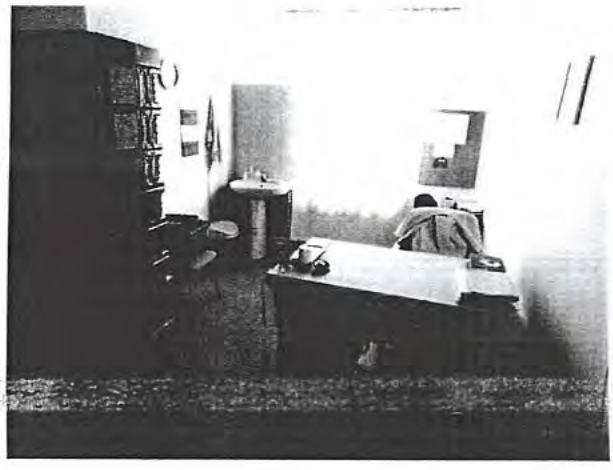
Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare;

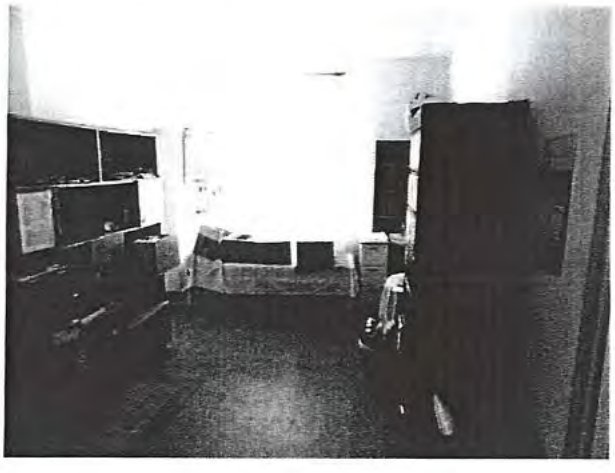
Clădirea este afectată de uzură ţinând cont de durata de viaţă consumată.

[redacted]

[redacted]

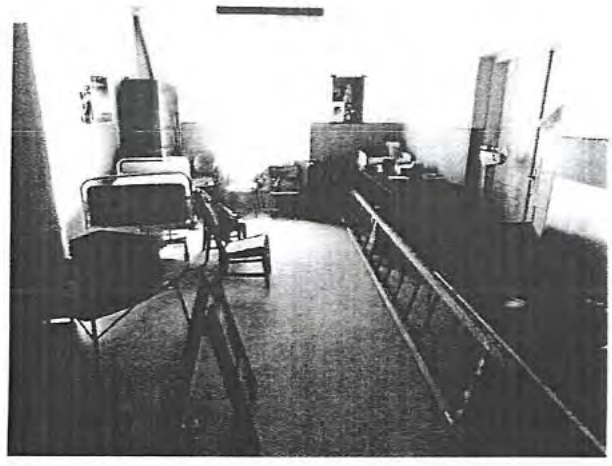


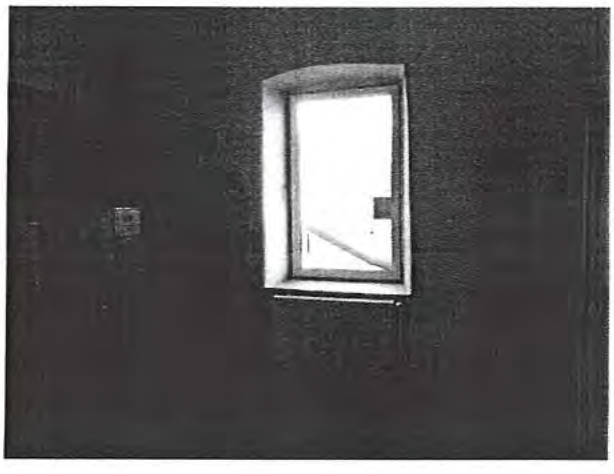




[redacted]

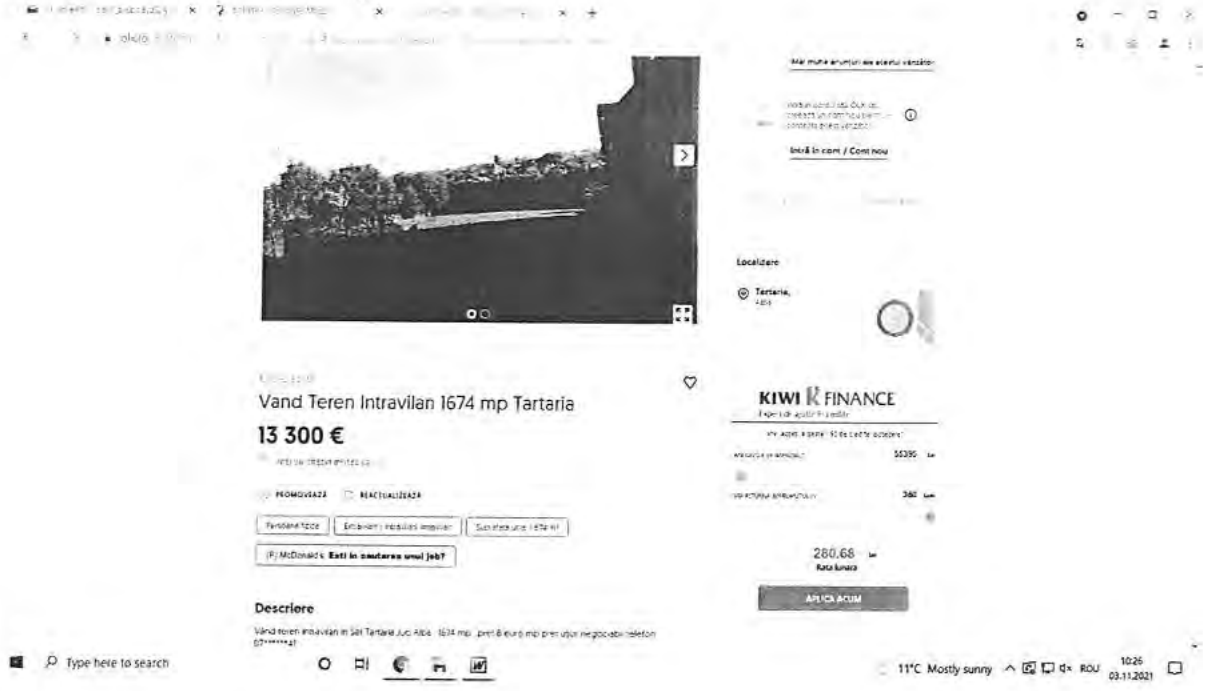
[redacted]





[redacted]

Comparabila A – 8 euro/mp



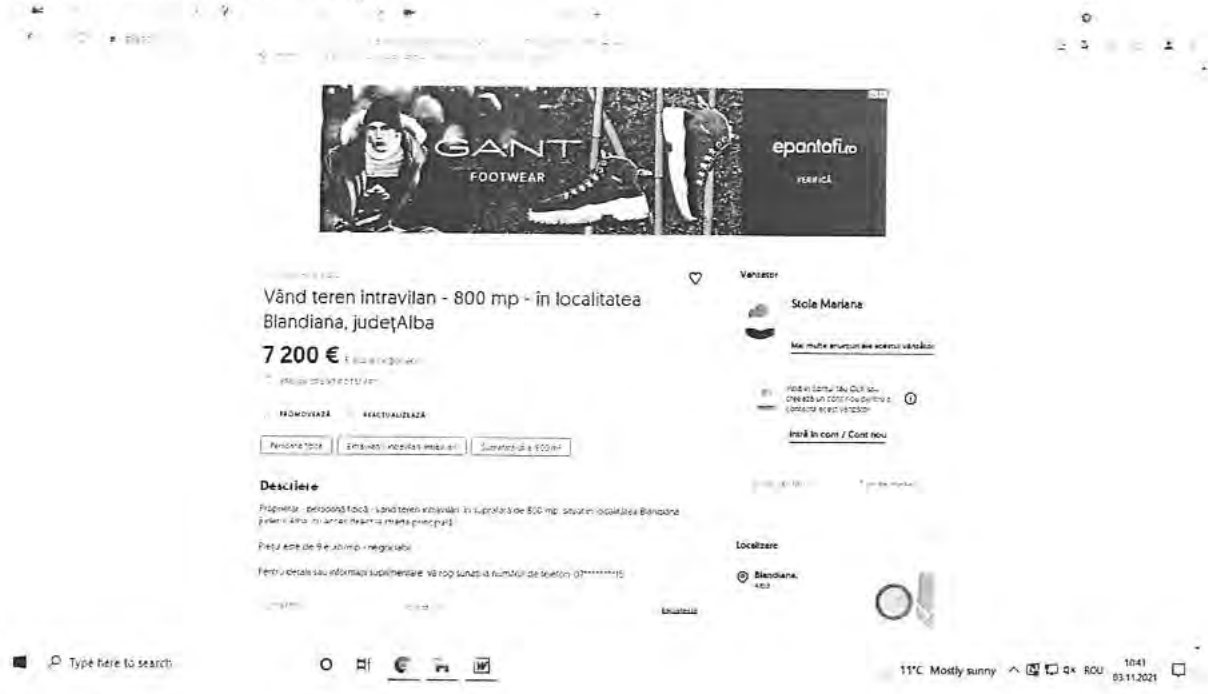
Teren intravilan:

- Situat în Tărtăria, în suprafață de 1.674 mp;
- Formă regulată, topografic plană, front la drum asfaltat 21 m;
- Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie);

Preț: 8 euro/mp

[redacted]

Comparabila B - 9 euro/mp



Teren intravilan:

- Situat în Blandiana, în suprafață de 800 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 12 m;
- Utilități la gard (energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie);

Preț: 9 euro/mp

[redacted]

Comparabila C - 4 euro/mp

Teren intravilan:

- Situat în Pianu de Sus, în suprafață de 4.600 mp;
- Formă neregulată, topografie în pantă, front la drum asfaltat 17 m;
- Utilități la gard (energie electrică, apă-canal, telefonie);

Preț: 4 euro/mp

[redacted]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE

ANCPI
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alba Iulia

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 4664/Salistea

Adresa: Salistea

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 120/2 Top: 722/1/2/2	1.086	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: 120/2 Top. 722/1/2/2	Salistea	Dispensar medical uman

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
32505 / 22.10.2007		
Contract de vanzare-cumparare nr. 2249/2007		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 4664/ Salistea)
	1) CABINET MEDICAL GENERAL CHICEA I.LUCIAN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

[redacted]

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: [redacted]

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Cad: 120/2 Top: 722/1/2/2	-	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	1.086	-	-	722/1/2/2	gradina

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	Dispensar medical uman

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AB54304/02-03-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
03/03/2016

Asistent-registrator,
CORNELIA PĂDUREAN

[redacted]

Referent,

[redacted]

Data eliberării,
__/____/____
04 MAR 2016

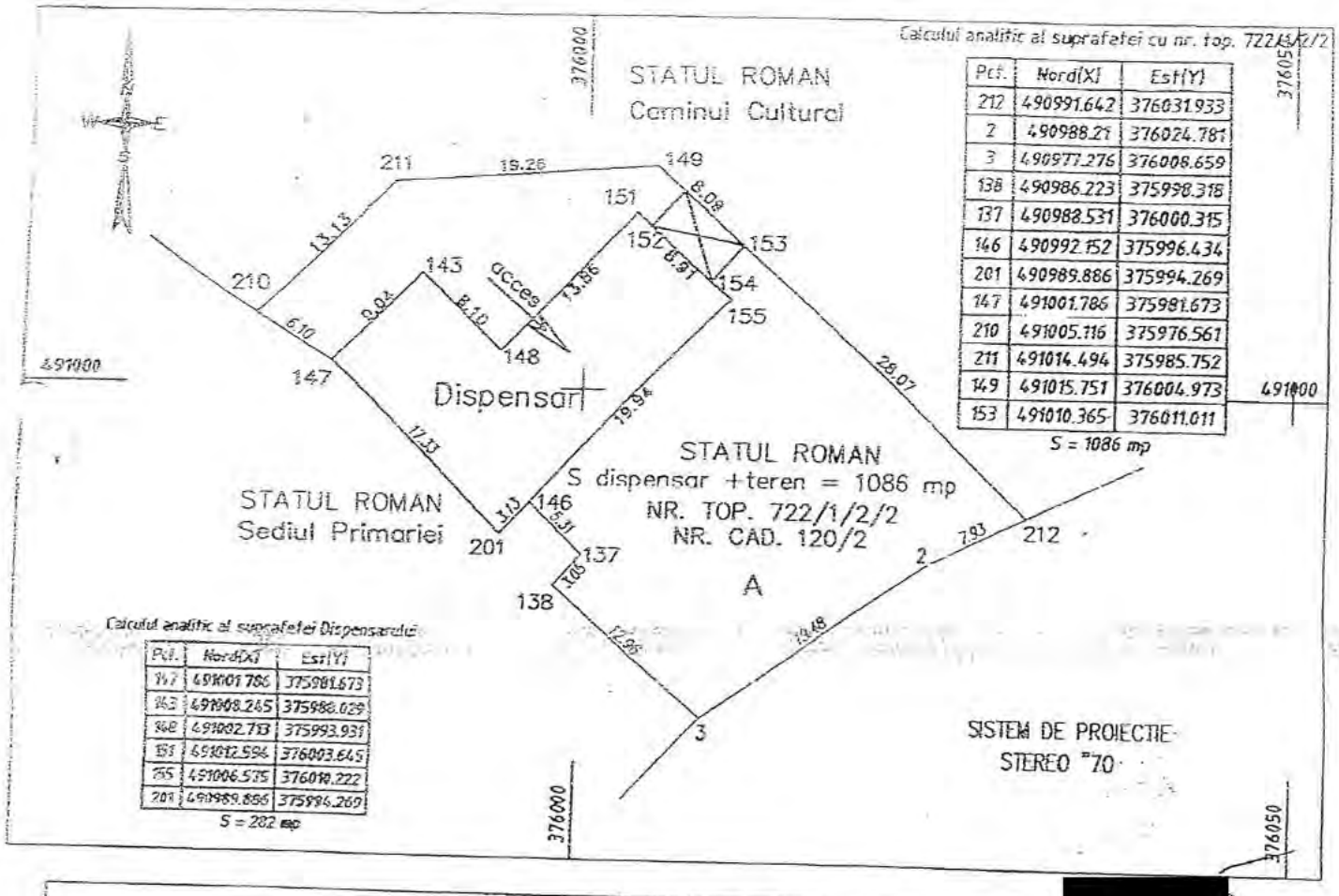
[redacted]

Scara 1: 500

	Suprafata masurata	Adresa imobilului
722/1/2/2	1086	Primaria Solistea com. Solistea, jud. Alba

Cod SIRSUP 007044

Carte Funciara Nr.	UAT	Solistea



Calculul analitic al suprafetei cu nr. top. 722/1/2/2

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
212	490991.642	376031.933
2	490988.21	376024.781
3	490977.276	376008.659
138	490986.223	375998.318
137	490988.531	376000.315
146	490992.152	375996.434
201	490989.886	375994.269
147	491001.786	375981.673
210	491005.116	375976.561
211	491014.494	375985.752
149	491015.751	376004.973
153	491010.365	376011.011

S = 1086 mp

Calculul analitic al suprafetei Dispensarului

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
147	491001.786	375981.673
146	490988.245	375988.029
148	491002.713	375993.931
151	491012.594	376003.645
155	491006.575	376019.222
201	490989.886	375994.269

S = 282 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
1	Arabil	1086	2715	partial imprejmuit
	Total	1086	2715	

B. Date referitoare la constructii

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
C1	Dispensar medical uman	282	195824	
	Total	282	195824	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

= Calculul analitic al suprafetei se gaseste in plan

Suprafata totala masurata = 1086 mp
Suprafata din act = 1086 mp

Executant [redacted]

Data 28.08.2007

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

[redacted]

RELEVEU DISPENSAR MEDICAL

Scara 1 : 100

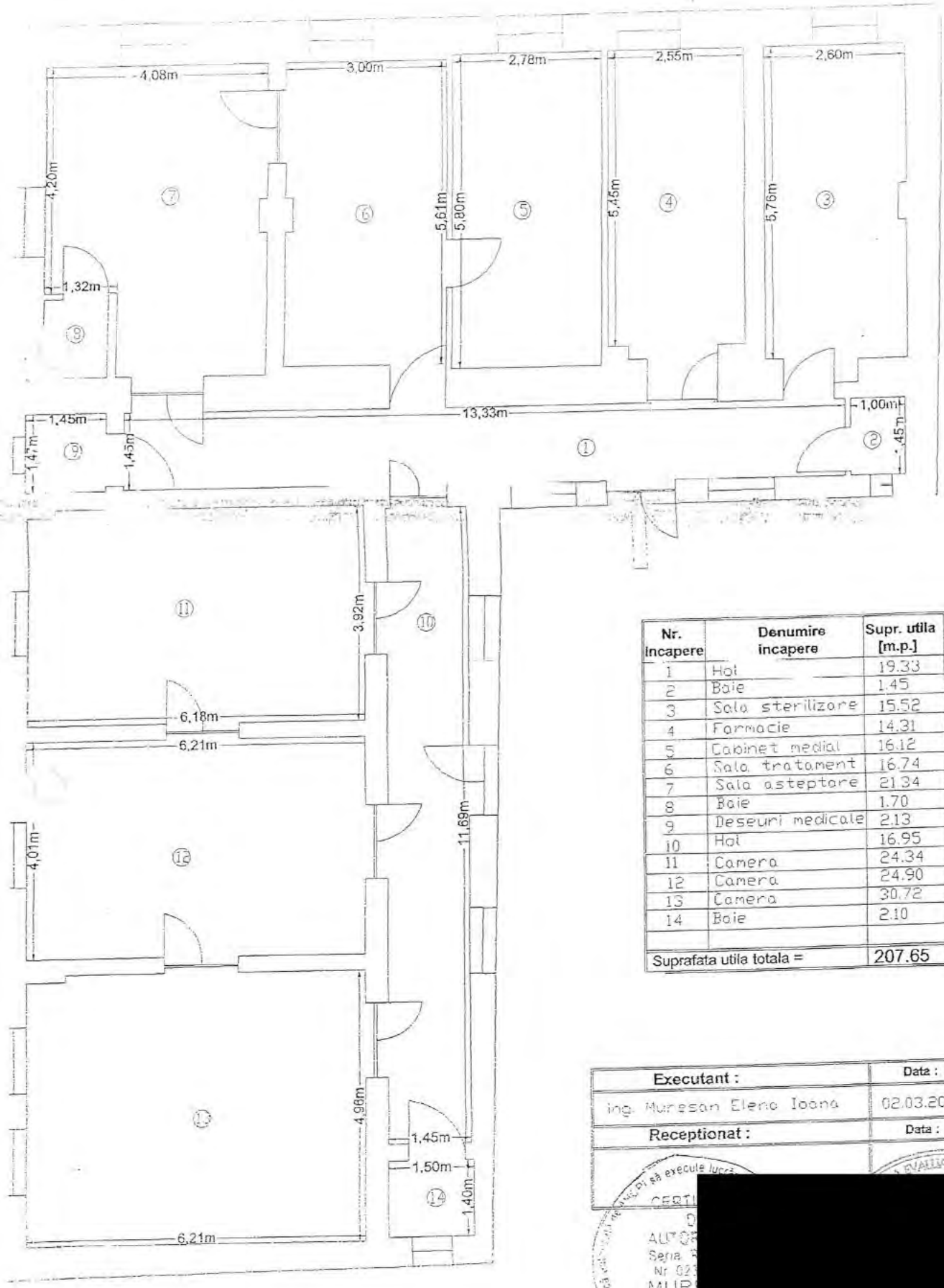
Nr.top al terenului : 722/1/2/2

Sup utila tot: 207.65 mp

Adresa imobilului: Com Salistea, str. Drojman, nr. 447, jud Alba

C.F. vechi 4657

U.A.T. SALISTEA



Nr. incapere	Denumire incapere	Supr. utila [m.p.]
1	Hol	19.33
2	Baie	1.45
3	Sala sterilizare	15.52
4	Farmacie	14.31
5	Cabinet medial	16.12
6	Sala tratament	16.74
7	Sala asteptare	21.34
8	Baie	1.70
9	Deseuri medicale	2.13
10	Hol	16.95
11	Camera	24.34
12	Camera	24.90
13	Camera	30.72
14	Baie	2.10
Suprafata utila totala =		207.65

Executant :	Data :
ing. Muresan Elena Ioana	02.03.2016
Receptionat :	Data :

[redacted]

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Alba Iulia

Nr. cerere	77593
Ziua	10
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109493582

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 70909 Sălişte*a

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4664/Salistea

Adresa: Loc. Salistea, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	1.086	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	Loc. Salistea, Jud. Alba	Dispensar medical uman

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
77593 / 10/11/2021		
Act Notarial nr. 4278, din 09/11/2021 emis de Beldean Violeta;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu donaţie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **LUCAS MEDICAL S.R.L.**, CIF:29946300	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	1.086	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.086	-	-	722/1/2/2	gradina

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 120/2 Top: 722/1/2/2	constructii administrative si social culturale	-	Cu acte	Dispensar medical uman

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 827 RON, -Chitanta externa nr.253072/09-11-2021 in suma de 827, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
03-12-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
EMILIA CORCHES
_____
(para a şi semnătura)

Emilia-Maria Corches
Semnat digital de Emilia-Maria Corches
Data: 2021.12.03 10:31:24 +02'00'

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIŞTEA

ANEXA NR. 3

REGULAMENTUL COMISIEI DE NEGOCIERE A PREȚULUI DE ACHIZIȚIE A IMOBILELOR

Art. 1. Prezentul regulament reglementează procedura de lucru a comisiei de negociere, având ca obiect dobândirea de către comuna Săliștea a dreptului de proprietate asupra imobilelor, terenuri și clădiri.

Art. 2. (1) Comisia de negociere se întrunește ori de câte ori există ofertă de vânzare, respectiv intenție de achiziționare imobile, la convocarea președintelui comisiei.

(2) Comisia va analiza legalitatea achiziționării fiecărui imobil în parte, având mandat pentru negocierea prețului de achiziție cu proprietarii acestora.

(3) Comisia de negociere este valabil constituită dacă este prezentă majoritatea membrilor săi.

(4) Membrii comisiei de negociere au obligația de a semna pe propria răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care confirmă că nu se află în niciuna din situațiile următoare:

a) este soț sau rudă până la gradul al patrulea inclusiv, ori afin până la gradul al patrulea inclusiv, cu vreunul dintre ofertanți;

b) în ultimii cinci ani a avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre ofertanți sau a făcut parte din consiliul de administrație al acestora sau orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora;

c) deține părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre ofertanți.

(5) Declarația prevăzută la alin. (4) trebuie semnată înainte de ședința de începere a negocierii.

(6) În cazul în care unul dintre membrii desemnați în comisia de negociere constată că se află în una sau mai multe din situațiile prevăzute la alin. (4), atunci acesta are obligația de a solicita înlocuirea sa din compnența comisiei de negociere.

Art. 3. (1) Negocierea de preţ pentru achiziţionarea de imobile este procedura prin care autoritatea administrației publice locale a comunei Săliștea, prin comisia de negociere, negociază prețul cu unul sau cu mai mulți ofertanți, care au exprimat intenția de a vinde imobile.

(2) Prealabil demarării procedurii negocierii de preţ, în etapa iniţierii achiziţiei, autoritatea administraţiei publice locale, pe baza fondurilor publice alocate în bugetul local, va estima prețul imobilului pe care îl doreşte să achiziționeze.

(3) Evaluarea prealabilă a preţului imobilului ce urmează a fi achiziționat se face prin elaborarea unui raport de evaluare realizat de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Art. 4. După elaborarea raportului de evaluare, realizat de către un evaluator autorizat ANEVAR, comisia de negociere va transmite intenția de negociere către proprietarul / ofertantul imobilului.

Art. 5. La data menţionată în invitaţia de participare, comisia de negociere negociază preţul imobilului ce urmează să facă obiectul achiziţionării.

Art. 6. Preţul imobilului nu poate să depășească în nicio situaţie valoarea de piaţă a imobilului, stabilită în raportul de evaluare.

Art. 7. În urma negocierii comisia de negociere a prețului va elabora procesul-verbal de negociere, care va fi înaintat Consiliului Local.

INIŢIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA **NR. 9 DIN 07.02.2022**

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de achiziționare a proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișteа, str. Joseni nr. 447, județul Alba

Având în vedere:

- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 557, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b, c, d, alin. 4, lit. a, alin. 7, lit. c, alin. 14, art. 198, art. 354 – 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin. 1, lit. a Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarca actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- anunțul domnului doctor Chicea Lucian, în calitate de administrator și unic acționar al S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., privind vânzarea proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișteа, str. Joseni nr. 447, județul Alba, înregistrat la Primăria comunei Sălișteа cu nr. 493 din 31.01.2022,

precum și necesitatea și importanța cumpărării dispensarului, în vederea ocrotirii sănătății cetățenilor comunei, propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

INIŢIATOR,
VICEPRIMAR
LINUȚ GHEORGHE-MIRCEA

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
PRIMĂRIA COMUNEI SĂLIȘTEA

NR. 764 DIN 15.02.2022

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind demararea procedurii de achiziționare a proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișstea, str. Joseni nr. 447, județul Alba

În ceea ce privește proiectul de hotărâre referitor la demararea procedurii de achiziționare a proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișstea, str. Joseni nr. 447, județul Alba, inițiat de domnul viceprimar Linuț Gheorghe-Mircea, având în vedere:

- prevederile art. 553, alin. 1, 4, art. 555, art. 557, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 8, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b, c, d, alin. 4, lit. a, alin. 7, lit. c, alin. 14, art. 198, art. 354 – 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin. 1, lit. a Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 6, 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;
- prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 148, alin. 2 din Constituția României, republicată;
- raportul de evaluare a bunului imobil, întocmit de S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L., administrată de Bișboacă Nicolae Paul, autorizat în activitatea de evaluare de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR;
- anunțul domnului doctor Chicea Lucian, în calitate de administrator și unic acționar al S.C. LUCAS MEDICAL S.R.L., privind vânzarea proprietății imobiliare – dispensar uman și teren aferent din satul Sălișstea, str. Joseni nr. 447, județul Alba, înregistrat la Primăria comunei Sălișstea cu nr. 493 din 31.01.2022,

propun adoptarea hotărârii în forma în care proiectul de hotărâre a fost inițiat.

SECRETAR GENERAL,
Jr. IONESCU MIHAELA-ALINA